



# UNTERE WEINEGG

Erstvermietung MFH | Burgweg 42 | 8008 Zürich

# Exposé

- 03 Zürich – Riesbach
- 05 Lage | Quartier
- 07 Architektur | Geschichte
- 10 Ausstattung | Materialien
- 16 Mietangebot
- 18 Ablauf
- 20 Kontakt





# Zürich-Riesbach









# Lage Quartier

## Weinegg

Die Liegenschaft in «Untere Winegg» befindet sich im idyllischen Seefeld und besticht durch ihre aussergewöhnliche Lage, die direkt an den Botanischen Garten Zürichs grenzt. Umgeben von üppigem Grün, bieten die Wohnungen nicht nur eine ruhige und naturnahe Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben. Der Botanische Garten, mit seiner Vielfalt an Pflanzenarten, lädt zu erholsamen Spaziergängen und Ausflügen in die Natur ein – eine wahre Oase im Herzen der Stadt.

Auch das angrenzende Burghölzli und der Zürichsee sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, sei es für Spaziergänge, Jogging oder Wassersport.

Das Quartier «Weinegg» hat seinen Ursprung im Mittelalter, als die Region noch von Weingärten geprägt war. Heute verbindet das Quartier historische Gebäude mit modernen Neubauten, die den Charme der Vergangenheit bewahren und gleichzeitig den Komfort und die Anforderungen der Gegenwart erfüllen. Die Liegenschaft fügt sich perfekt in dieses harmonische Stadtbild ein.

Mit seiner zentralen Lage bietet die Liegenschaft «Untere Winegg» den idealen Wohnort für Menschen, die das urbane Leben und gleichzeitig die Nähe zur Natur suchen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet, sodass die Zürcher Innenstadt und der Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Zudem sind in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen, die das tägliche Leben bereichern.

Die «Untere Winegg» ist der perfekte Ort für alle, die in einer grünen, ruhigen Umgebung wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.





# Architektur Geschichte



## Burgweg 42

Das historische Gebäude Burgweg 42, Teil des Ensembles Burgweg 42-46, wurde im Jahr 1878 errichtet. Ursprünglich als Gastwirtschaft mit integrierten Wohnräumen konzipiert, erfolgte bereits in den ersten Jahrzehnten eine Umnutzung zu einem reinen Wohnhaus. Zwischen 1931 und 1938 erfuhr das Gebäude eine umfassende Renovierung, bei der an der Eingangsseite die ursprüngliche Holzlaube durch die heute charakteristischen Balkone ersetzt wurde.

## Sanierung und Revitalisierung 2024/2025

Das markante Eckgebäude wurde in den letzten 1,5 Jahren einer anspruchsvollen und denkmalgerechten Sanierung unterzogen. Die Arbeiten erfolgten unter Berücksichtigung der Vorgaben der Denkmalpflege und hatten zum Ziel, die originale Substanz des Hauses zu bewahren und dabei ein zeitgemässes Wohnkonzept zu realisieren. Der Eingriff erfolgte mit grosser Sensibilität, wobei die historischen Elemente harmonisch mit modernen Akzenten kombiniert wurden. Die Architektur des Hauses wurde dadurch sowohl in ihrer ästhetischen Ausdruckskraft als auch in ihrer Funktionalität optimiert.

Besondere Aufmerksamkeit galt der Restaurierung und Rekonstruktion wertvoller Bauelemente. So wurden die originalen Täferwände, Einbauschränke, Zimmertüren und Massivholzparkettböden sorgfältig ausgebaut, während der Sanierungsphase fachgerecht zwischengelagert und anschliessend wieder eingebaut. Dieser Prozess gewährleistete die Wahrung des historischen Ambientes, wobei die restaurierten Elemente nahtlos in den neu geschaffenen Ausbau integriert wurden. Die verwendeten hochwertigen Materialien orientieren sich an den ursprünglichen Bauprinzipien und entsprechen gleichzeitig modernen Standards hinsichtlich Nachhaltigkeit und Langlebigkeit.

## Raumkonzept und Nutzung

Im Erdgeschoss wurden zwei kompakte, lichtdurchflutete Wohnungen realisiert, die jeweils über einen privaten Aussensitzplatz verfügen. Das 1. Obergeschoss bleibt weiterhin von einer grosszügigen Geschosswohnung geprägt, die den historischen Charme des Gebäudes wahrt. Im 2. Obergeschoss, ergänzt durch den beheizten Estrich sowie dem charmanten Turmzimmer, wurde eine mehrgeschossige Wohnung entwickelt, die den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort gerecht wird und gleichzeitig das architektonische Potenzial des Hauses optimal nutzt.

## Technische Ausstattung und Energieeffizienz

Die gesamte Haustechnik wurde vollständig erneuert, um den neuesten Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu entsprechen. Eine moderne Wärmepumpenanlage sorgt nun für eine ökologisch nachhaltige und ökonomisch effiziente Beheizung des gesamten Hauses. Dieser zukunftsorientierte Eingriff gewährleistet eine ressourcenschonende Energieversorgung und trägt gleichzeitig zur langfristigen Werterhaltung des Objekts bei.







# Ausstattung Materialien

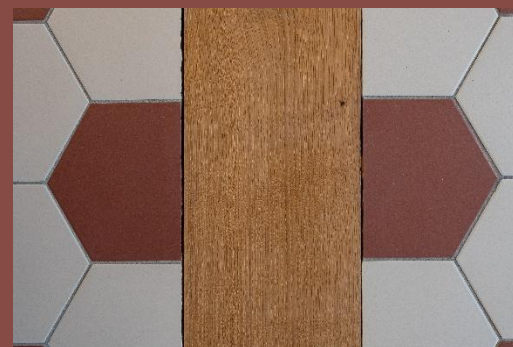
## Bodenbeläge

In den Wohn- und Schlafräumen wurde der alte Fischgratparkett aus massivem Buche- oder Eichenholz fachgerecht restauriert und wiederverwendet. Dieser klassische Bodenbelag bringt zeitlose Eleganz und Nachhaltigkeit in die Räume.

Die Küchen und Bäder sind mit hochwertigen Keramikplatten ausgestattet, die nicht nur pflegeleicht, sondern auch ästhetisch ansprechend sind. Sie fügen sich harmonisch in das moderne Gesamtkonzept ein und bieten eine langlebige Lösung für anspruchsvolle Wohnräume.

## Küchen

Die exklusive Schreinerküche vereint funktionale Eleganz mit modernster Technik. Ausgestattet mit V-ZUG und Electrolux Geräten, einem Induktionskochfeld und einer integrierten Beleuchtung bietet sie höchsten Komfort und Leistung. Die wasserblaue Feinsteinzeug-Rückwand setzt einen stilvollen Akzent und harmoniert perfekt mit den Griffleisten aus massivem Ahornholz. Die Fronten aus Argolite 999/ Dekor 240 TX Argotex verleihen der Küche eine elegante, einmalige Optik und sind gleichzeitig äusserst pflegeleicht.











## Badezimmer

Das Badezimmer besticht durch eine stilvolle Kombination aus Tradition und modernem Design. Die traditionellen Winckelman-Bodenplatten verleihen dem Raum einen klassischen Charme, während die hochwertigen Sanitäreinheiten von Laufen-Kartell für eleganten Luxus sorgen. Die nachtblauen Wandplatten schaffen eine atmosphärische, beruhigende Stimmung und machen das Bad zu einem Wohlfühlort. Eine Badewanne lädt zum Entspannen ein, während der Schreiner-Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung praktischen Stauraum bietet und gleichzeitig für eine moderne, funktionale Akzentbeleuchtung sorgt.

## Wohn- und Schlafräume

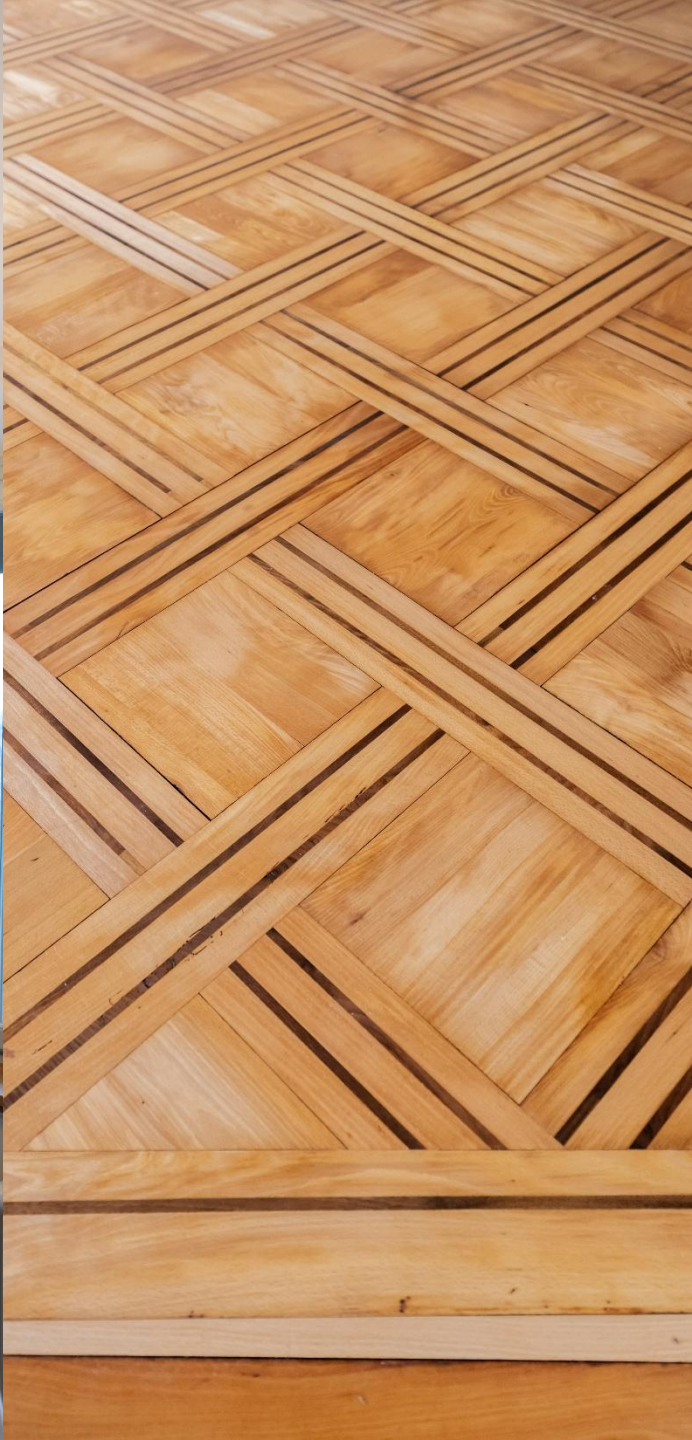
Die Wände sind teils mit Lamperie oder Brusttäfeln verkleidet, andere Abschnitte präsentieren sich in klassischem Verputz – eine Kombination, die dem Raum eine edle und zugleich gemütliche Atmosphäre verleiht. Klassische Radiatoren runden das Bild ab und unterstreichen den authentischen Charme. Die Fenster mit originalgetreuen Sprossen verstärken den historischen Charakter und tragen dazu bei, das typische Flair eines denkmalgeschützten Hauses zu bewahren. Diese Details verleihen den Wohnräumen eine zeitlose Eleganz und machen jedes Zimmer zu einem besonderen Ort.

## Aussenräume

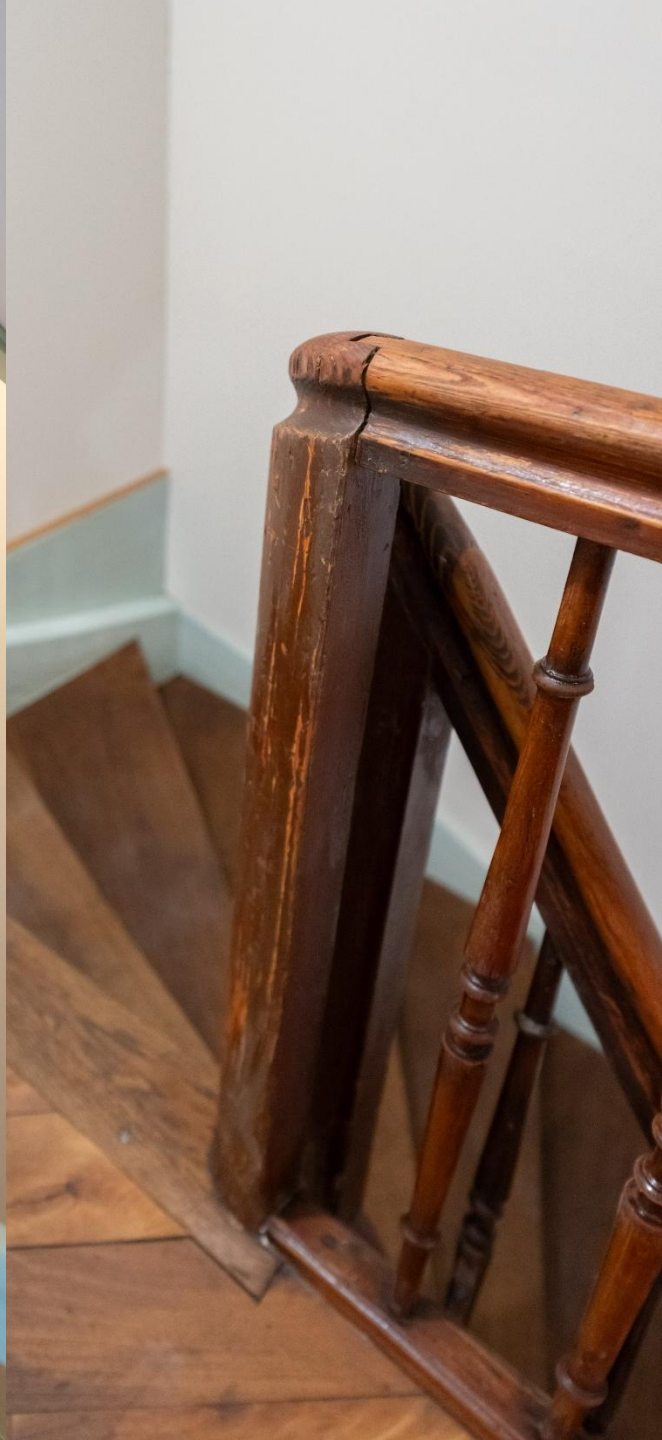
In den oberen Wohnungen erwartet Sie ein stilechter Balkon, der einen herrlichen Blick auf den Botanischen Garten sowie das darunterliegende Tobel des Wildbachs freigibt – ein perfekter Ort, um in Ruhe zu entspannen oder die Abendsonne zu geniessen. Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über einen kleinen, lauschigen Gartensitzplatz. Zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Aussenbereich, der zum Verweilen und geselligen Beisammensein einlädt. Die liebevoll gestalteten Aussenräume ergänzen das hochwertige Wohnangebot und bieten einen einmaligen Rückzugsort im Grünen.











# Mietangebot

## Wohnung 1 | Erdgeschoss links 1.5 Zimmer

Wohnfläche	51.7 m <sup>2</sup>
Aussenraum	12.0 m <sup>2</sup>
Vermietet	

## Wohnung 2 | Erdgeschoss rechts 2 Zimmer

Wohnfläche	35.6 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	11.1 m <sup>2</sup>
Netto	CHF 2'000.- zuzgl. NK CHF 150.-
<b>Brutto</b>	<b>CHF 2'150.-</b>

## Wohnung 3 | 1. Obergeschoss 4.5 Zimmer

Wohnfläche	100.0 m <sup>2</sup>
Aussenraum	10.4 m <sup>2</sup>
Netto	CHF 4'650.- zuzgl. NK CHF 180.-
<b>Brutto</b>	<b>CHF 4'830.-</b>

## Wohnung 4 | 2. Obergeschoss 5.5 Zimmer

Wohnfläche	134.5 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	5.7 m <sup>2</sup>
Netto	CHF 5'550.- zuzgl. NK CHF 200.-
<b>Brutto</b>	<b>CHF 5'750.-</b>

## Optional

Parkplatz 1	CHF 200.-
Parkplatz 2	CHF 250.-

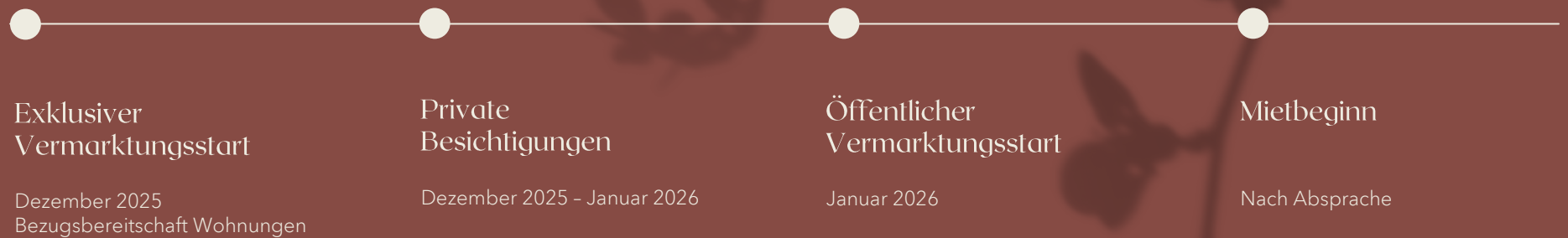
## Bestimmungen

Mietbeginn	nach Absprache
Kaution	3 Monate   ZKB
Minstdauer	30. September 2027





# Ablauf







# Kontakt

## PHINELES

Phineles Immobilien GmbH

Grüngasse 19 | 8004 Zürich

[www.phineles.ch](http://www.phineles.ch)

[info@phineles.ch](mailto:info@phineles.ch)

Ihre persönliche Ansprechperson:

Rahel Hartmann | +41 76 202 07 77







# UNTERE WEINEGG

Erstvermietung MFH | Burgweg 42 | 8008 Zürich

## DISCLAIMER:

Alle Visualisierungen, Pläne und Beschriebe dienen der Illustration und allgemeinen Information.

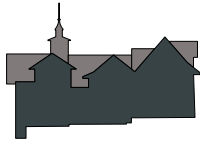
Änderungen in Ausführung, Materialisierung und Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

© Phineles Immobilien GmbH.



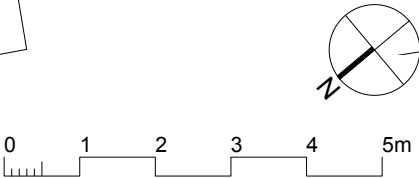


Untere Weinegg  
Burgweg 42  
8008 Zürich



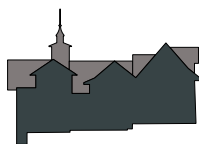
Wohnung Erdgeschoss Süd

Wohnung	35.6	m <sup>2</sup>
Terrasse	11.1	m <sup>2</sup>

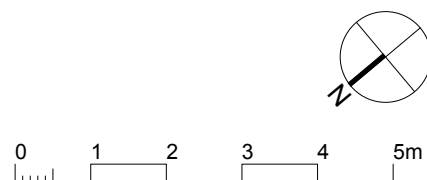




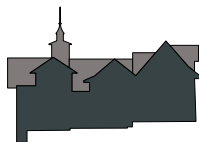
Untere Weinegg  
Burgweg 42  
8008 Zürich



Wohnung 1. Obergeschoss  
Wohnung 100.0 m<sup>2</sup>  
Balkon 10.4 m<sup>2</sup>

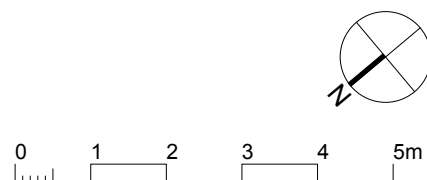


Untere Weinegg  
Burgweg 42  
8008 Zürich



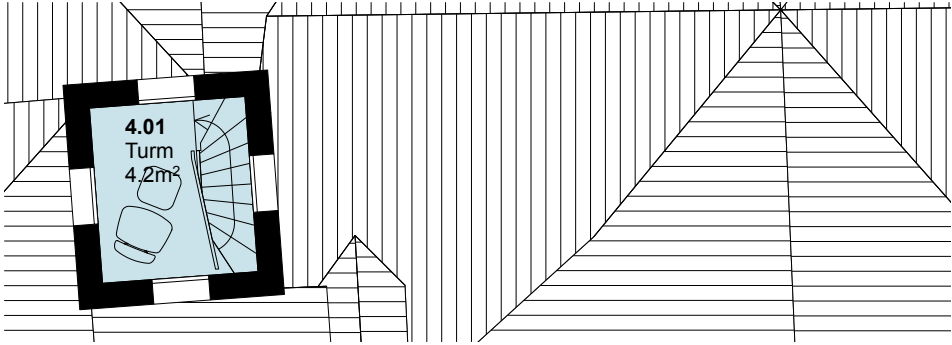
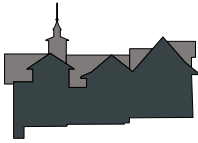
Wohnung 2. Obergeschoss  
Interne Treppe im 1.Obergeschoss

Wohnung 2. Obergeschoss  
Wohnung 105.7 m<sup>2</sup>  
Balkon 5.7 m<sup>2</sup>

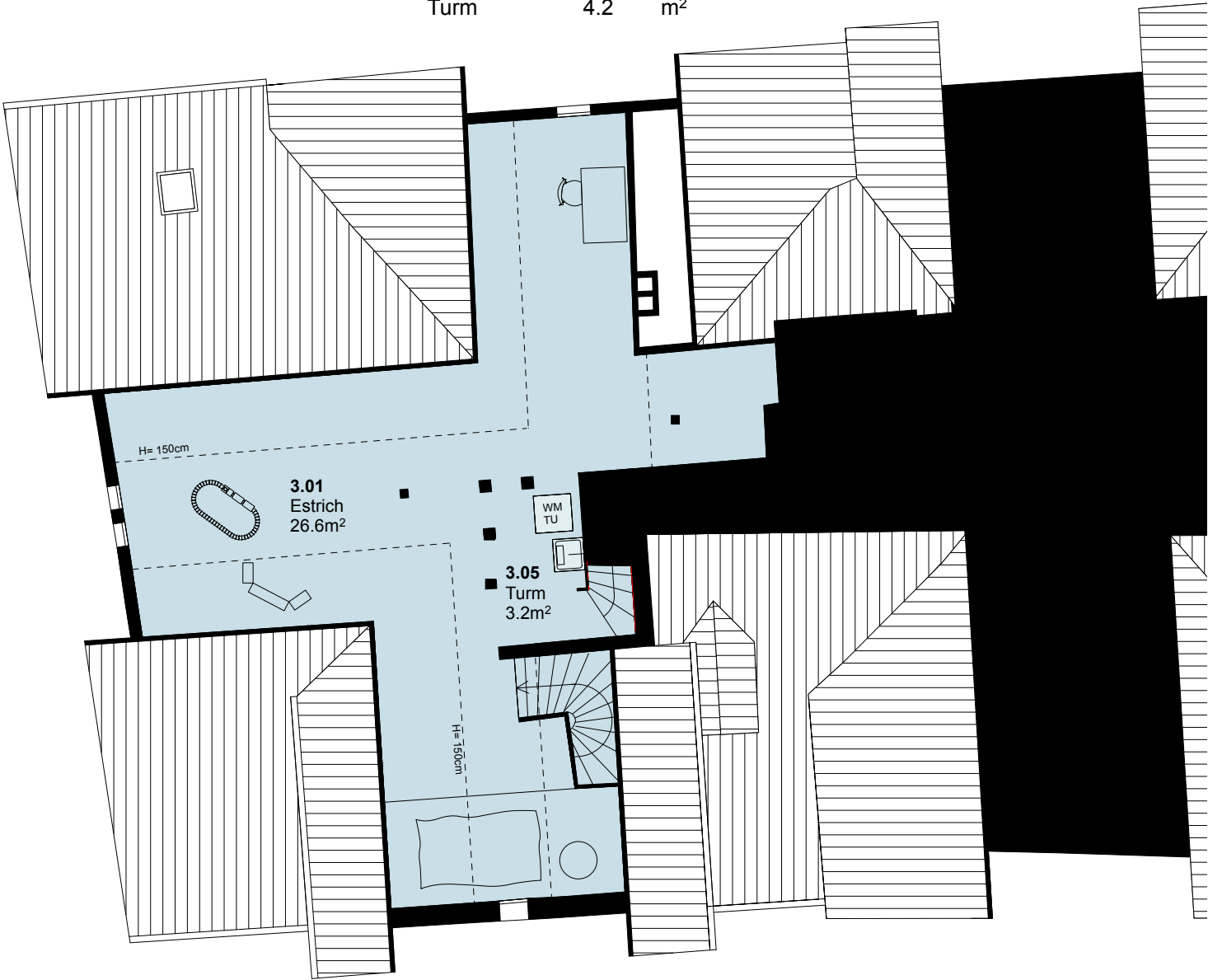




Untere Weinegg  
Burgweg 42  
8008 Zürich



Wohnung 2. Obergeschoss  
Turm 4.2 m<sup>2</sup>



Wohnung 2. Obergeschoss  
Estrich 29.8 m<sup>2</sup>  
Turm 4.2 m<sup>2</sup>

